

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENENTUAN
JASA SEWA LAHAN UNTUK USAHA**
(Studi di Karimun Jawa Kelurahan Sukarama Kecamatan Sukarama
Bandar Lampung)

Skripsi

FEBY NUR KHOTIMAH
NPM :1721030208



Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H/2021 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENENTUAN
JASA SEWA LAHAN UNTUK USAHA**
(Studi di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame
Bandar Lampung)

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Syari'ah

Oleh

FEBY NUR KHOTIMAH

1721030208

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)

Pembimbing I : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si.

Pembimbing II : Muslim, S.H.I., M.H.I.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H/ 2021 M**

ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kerja sama yang dibolehkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong menolong. Sewa menyewa merupakan sesuatu yang lazim dilakukan pada masyarakat. Seperti halnya kegiatan sewa menyewa lahan yang ada di Karimun Jawa tersebut yaitu merupakan lahan kosong yang dikelola dan dikembangkan oleh pemilik lahan untuk disewakan. Dalam praktiknya yang terjadi di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame adalah dalam pelaksanaan sewa menyewa lahan tersebut terdapat variasi harga antara pihak penyewa satu dengan yang lainnya. Dalam sewa menyewa lahan tersebut ada perbedaan harga dari penyewa yang ada disana. Adapun dalam perbulannya para pedagang harus membayar harga sewa yang berbeda-beda. Penentuan harga suatu transaksi yang seharusnya memenuhi unsur keadilan dan berlaku secara umum. Oleh karena itu, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik penentuan jasa sewa lahan untuk usaha di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame dan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik penentuan jasa sewa lahan untuk usaha di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame. Tujuan penelitian dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui praktik penentuan jasa sewa lahan untuk usaha di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung dan untuk mengetahui pandangan hukum Islam tentang praktik penentuan jasa sewa lahan untuk usaha di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung.

Penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif analisis dengan memakai metode berfikir deduktif. Data primer dalam penelitian ini didapat langsung dari hasil wawancara dengan pihak yang bersangkutan yaitu pihak pemilik lahan dan penyewa lahan di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame, sedangkan data sekunder diperoleh dari kepustakaan. Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, dan dokumentasi, sedangkan metode pengolahan data melalui pemeriksaan data dan sistematika data.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa praktik penentuan jasa sewa lahan untuk usaha menggunakan akad *Ijarah*. Penentuan harga yang dilakukan pada pemilik lahan kepada penyewa merupakan menyewa bangunan dan menyewa lahan, namun pada praktiknya akad *Ijarah* yang terjadi pada lahan tersebut pemilik lahan menentukan harga berdasarkan ukuran lahan dan fasilitas yang diberikan kepada penyewa. Kemudian dianalisis berdasarkan hukum Islam, penetapan harga sewa dilakukan untuk kepentingan bersama, dalam hal ini agar terciptanya keadilan bersama pihak yang bersangkutan. Hal ini telah memenuhi syarat penetapan harga oleh hukum Islam yang bersifat adil serta adanya kerelaan antara kedua belah pihak. Sehingga penetapan harga lahan di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung hukumnya diperbolehkan (*Mubah*).

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Feby Nur Khotimah

NPM : 1721030208

Jurusan/ Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha** (Studi di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan diaplikasikan ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *foot note* atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka bertanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 8 April 2021

Pd



Feby Nur Khotimah
NPM. 1721030208



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Letkol H Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp. (0721) 703289

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan
Untuk Usaha (Studi di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame
Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)

Nama : Feby Nur Khotimah
Npm : 1721030208
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqosah
Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II

Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si.
NIP. 197304142000032002

Muslim, S.H.I., M.H.I.

Mengetahui

Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Khoiruddin, M.S.I
NIP. 19780725200912002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Leikol H Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp. (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PENENTUAN JASA SEWA LAHAN UNTUK USAHA (Studi di Karimun
Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)** disusun
oleh **FEBY NUR KHOTIMAH, NPM: 1721030208, Program Studi Hukum
Ekonomi Syariah (Muamalah)**, Telah diujikan dalam sidang Munaqasyah di
Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: Kamis, 22 juli
2021.

Tim Penguji

Ketua : Khoiruddin, M.S.I. (.....)

Sekretaris : Abuzar Alghifari, S. Ud., M. Ag. (.....)

Penguji I : Dr. H. Khoirul Abror, M.H. (.....)

Penguji II : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si. (.....)

Penguji III : Muslim, S.H.I., M.H.I. (.....)

**Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah**



Dr. H. Khoiruddin, M.H.
NIP. 196210221993031002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء/٤: ٢٩)

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.
(QS. An-Nisa'/4:29).



PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim.

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya, sebuah karya sederhana namun buah perjuangan dengan bangga penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua ayahanda tercinta Bambang Sutrisno dan ibunda Mauli Diana. Kupersembahkan karya sederhana ini kepada orang yang sangat kucintai Bapak dan Ibuku tanda bukti dan rasa terimakasih yang tidak terhingga. Kupersembahkan karya kecil ini kepada kalian yang selalu mendoakan dan mendukung dalam berbagai hal, berjuang penuh keiklasan demi anaknya, yang memberi cinta kasih yang tiada terhingga yang tidak mungkin dapat kubalas hanya dengan kata cinta dan persembahan kalian. Engkaulah semangatku dan inspirasiku di saatku rapuh.
2. Teruntuk Kakak-kakakku M.F. Ilham Saputra dan Khairil Arya Ramadhan serta orang-orang terdekatku yang telah mendukung dan menyemangatiku yang menjadi pelipur lara ketika penulis berada di titik jenuh dan semoga kelak kita dapat membahagiakan kedua orang tua kita.
3. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Feby Nur Khotimah, lahir di Bandar Lampung 23 Maret 1999 merupakan anak ke-3 dari pasangan suami istri Bapak Bambang Sutrisno dan Ibu Mauli Diana dengan riwayat pendidikan sebagai berikut:

1. Taman Kanak-kanak (TK) di Harapan Ibu Prasanti Bandar Lampung, lulus pada tahun 2005.
2. Tingkat Pendidikan Dasar di SDN 2 Sukarame Bandar Lampung, lulus pada tahun 2011.
3. Tingkat Pendidikan Menengah Pertama di SMP 24 Bandar Lampung, lulus pada tahun 2014.
4. Tingkat Pendidikan Menengah Atas di MAN 2 Bandar Lampung, lulus pada tahun 2017.
5. Pada tahun 2017 melanjutkan pendidikan ke tingkat pendidikan tinggi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya ucapkan pada Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha (Studi di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung). Shalawat serta salam tak lupa pula disanjung agungkan kepada Nabi Muhammad SAW, semoga kelak kita senantiasa mendapatkan syafa'atnya di hari akhir. Saya menyadari bahwa terselesainya skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak baik yang bersifat moral, material maupun spiritual, secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karenanya pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Khairuddin, M.H. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
2. Bapak Khoiruddin, M.S.I selaku ketua Jurusan/Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
3. Ibu Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si. dan Bapak Muslim, S.H.I., M.H.I. selaku pembimbing I dan pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan dan motivasi hingga skripsi ini selesai.
4. Seluruh dosen, pegawai dan staf karyawan di lingkungan Fakultas Syariah serta staf perpustakaan Fakultas Syariah maupun perpustakaan pusat UIN

Raden Intan Lampung yang telah memfasilitasi untuk melengkapi referensi dalam penulisan skripsi ini.

5. Ibu Yulita selaku pemilik lahan serta para penyewa yang telah memberikan izin dan bantuan selama dilakukannya penelitian.
6. Teman-teman Muamalah i angkatan 2017 yang telah memberikan cerita dan pengalaman selama masa kuliah, semoga apapun niat baik kita dilancarkan oleh Allah SWT.
7. Sahabat seperjuangan Isnanda, Melda, Yuni, Ajeng, yang senantiasa memberi semangat dan canda tawa selama masa kuliah. Serta sahabat SMP dan SMA Alya, Rika, Ade, Resty, Try, Ela, Elisa, Dina yang tidak bosan menemani dan memotivasi.
8. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung.

Saya menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan, hal ini dikarenakan masih terbatasnya ilmu dan teori penelitian yang dikuasai. Oleh sebab itu masukan, saran dan kritik yang bersifat membangun untuk skripsi ini akan sangat diterima. Semoga jerih payah dan amal baik bapak, ibu serta teman-teman semua mendapat balasan dari Allah SWT.

Bandar Lampung, 8 April 2021
Penulis

Feby Nur Khotimah
NPM. 1721030208

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah	2
C. Fokus Penelitian	6
D. Rumusan Masalah	6
E. Tujuan Penelitian	7
F. Manfaat Penelitian	7
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan	7
H. Metode Penelitian	12
I. Sistematika Pembahasan	15
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Sewa-Menyewa Menurut Hukum Islam	17
1. Pengertian Ijarah	17
2. Dasar Hukum Ijarah	20
3. Rukun dan Syarat Ijarah	23
4. Macam-Macam Ijarah	28
5. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Sewa Menyewa	31
6. Sewa Menyewa Tanah	32
7. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah	33
B. Penetapan Harga (Tas'ir)	36
1. Pengertian Tas'ir	36
2. Dasar Hukum Tas'ir	39
3. Syarat-Syarat Tas'ir	49
4. Macam-Macam Tas'ir	50
 BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Lahan di Karimun Jawa	53
B. Praktik Penentuan Jasa Sewa Lahan untuk Usaha di Karimun Jawa	61

BAB IV ANALISIS DATA

- A. Praktik Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha di Karimun Jawa
Kecamatan Sukarama Kelurahan Sukarama Bandar Lampung 71
- B. Analisis Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha di
Karimun Jawa Kecamatan Sukarama Kelurahan Sukarama Bandar Lampung . 72

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan 81
- B. Saran 82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kelurahan Sukarame.....	55
Tabel 2. Jumlah Penduduk Menurut Agama di Kelurahan Sukarame	55
Tabel 3. Jumlah Penduduk Menurut Usia di Kelurahan Sukarame	56
Tabel 4. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian di Kelurahan Sukarame.....	57
Tabel 5. Keadaan Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Kelurahan Sukarame.....	58



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi

Lampiran 2 Pedoman Wawancara

Lampiran 3 Surat Keterangan Wawancara

Lampiran 4 Rekomendasi Penelitian Dinas Penanaman Modal

Lampiran 5 Surat Permohonan Izin Riset

Lampiran 6 Berita Acara Seminar Proposal

Lampiran 7 Blanko Konsultasi Skripsi

Lampiran 8 Surat Keterangan Hasil Cek Turnitin



BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum menguraikan lebih lanjut guna menghindari kesalahpahaman dalam memahami judul skripsi penelitian ini **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha”**. Maka penulis perlu menjelaskan dan menguraikan secara singkat istilah-istilah mengenai judul di atas sebagai berikut:

Tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).¹

Hukum Islam adalah seperangkat kaidah-kaidah hukum yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan sunnah rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini yang mengikat bagi semua pemeluk agama Islam.²

Penentuan Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan menetapkan penentuan.³

Jasa menurut para ahli adalah semua tindakan atau upaya berharga atau unjuk kerja yang dilakukan oleh suatu pihak untuk memenuhi suatu kebutuhan

¹ Departemen pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat bahasa* (Jakarta: Gramedia, 2011), 1470.

² Bunyana Sholihin, *Metodologi Penelitian Syariah*, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2018, h. 11.

³ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Edisi Kedua, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 19991), 1060.

atau permintaan pihak lain. Secara prinsip, Jasa bersifat intangible (tidak berwujud) dan tidak bisa berpindah kepemilikan.⁴

Sewa menyewa adalah kepemilikan manfaat atas sesuatu yang diperbolehkan, dalam waktu tertentu dengan imbalan (bayaran) tertentu.⁵

Lahan adalah suatu tempat terbuka di permukaan bumi yang dimanfaatkan oleh manusia, misalnya untuk lahan pertanian, untuk membangun rumah, dan lain-lain.⁶

Usaha adalah kegiatan yang dilakukan oleh manusia untuk mendapatkan penghasilan berupa uang atau barang yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan mencapai kemakmuran hidup.⁷

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat dipahami atau disimpulkan bahwa yang dimaksud judul skripsi ini adalah suatu kajian tentang bagaimana Pandangan Hukum Islam tentang praktik penentuan jasa sewa lahan untuk usahadilihat dan ditinjau dari sudut Pandang hukum Islam.

B. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu membutuhkan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, maka manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan muamalah. Salah satu praktik muamalah yang dewasa ini sering terjadi

⁴ Riski, “*Pengertian Jasa*” (online), Tersedia di: <https://www.cryptowi.com/pengertian-jasa/> (16 Oktober 2020).

⁵ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta Timur:Kencana, 2019), 115.

⁶ Dewithata, “*Pengertian Tanah dan Lahan*” (Online), Tersedia di: <http://tienadewi.blogspot.com/2013/07/pengertian-tanah-dan-lahan.html> (22 Oktober 2020)

⁷ SitorusP, “*Pengertian Usaha dan Pengusaha*” (Online), Tersedia di: <http://idemotivasibisnis.blogspot.com/2015/09/apa-itu-usaha-pengusaha-dan-perusahaan.html> (22 Oktober 2020).

adalah sewa menyewa. Sebagai umat Islam sudah sepatutnya kita menjalankan praktik muamalah dengan tetap memegang teguh ajaran Al-Qur'an dan Al Hadits agar manusia selalu mendapat keridhaan dari Allah SWT dalam berlaku adil pada saat melaksanakan sewa menyewa.

Syariat Islam secara garis besar terbagi kepada, fiqh ibadat meliputi aturan tentang shalat, puasa, zakat, haji, nazar, dan sebagainya yang bertujuan untuk mengatur hubungan antara manusia dengan Tuhannya. Berbeda dengan fiqh muamalat yang mengatur hubungan antara manusia dengan sesamanya, seperti perikatan, sanksi hukum dan aturan lain, agar terwujud ketertiban dan keadilan, baik secara perorangan maupun kemasyarakatan.⁸ Fiqh muamalah mengatur tentang hubungan manusia antara satu dengan yang lain, seperti halnya jual beli, sewa-menyewa, hibah dan lain sebagainya.

Kehidupan sehari-hari manusia memiliki hubungan erat akan kebutuhan perekonomian untuk melangsungkan kehidupannya, oleh karena itu masyarakat Indonesia tak jarang banyak yang terjun kedunia usaha. Dalam melakukan usaha tersebut pelaku usaha berkewajiban mengetahui hal-hal yang mengakibatkan akad dalam transaksi ekonomi itu sah atau tidak fasid (rusak).

Salah satu transaksi ekonomi yaitu sewa-menyewa, perihal sewa-menyewa merupakan transaksi yang sudah lazim dilakukan oleh masyarakat, sebab kebutuhan manusia semakin meningkat maka transaksi ekonomi salah

⁸ Ahmad rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), 10.

satunya dalam sewa-menyewa juga semakin banyak dilakukan. Dalam Islam kegiatan sewa-menyewa disebut dengan Ijarah. Menurut bahasa sewa-menyewa berarti Al-‘iwadl yang artinya ganti dan upah (imbalan).⁹ Sewa menyewa adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat benda atau barang tersebut dengan syarat –syarat rukun tertentu.¹⁰

Allah memberikan kelebihan sebagian manusia atas sebagian yang lain, agar manusia itu dapat saling membantu antara yang satu dengan yang lainnya, salah satu caranya adalah dengan melakukan akad ijarah (upah-mengupah), karena dengan akad ijarah itu sebagian manusia dapat mempergunakan sebagian yang lain. Adanya ijarah dalam kehidupan sehari-hari adalah salah satu mata pencaharian manusia untuk mendapatkan penghasilan dengan cara yang adil dan tanpa adanya unsur kezaliman di dalamnya berdasarkan rukun syaratnya tertentu.

Allah mensyari’atkan manusia agar dapat berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri, oleh karena itu setiap manusia berlomba-lomba untuk melakukan usaha apa saja yang dapat menghasilkan uang. Dalam praktiknya setiap orang yang terjun dalam usaha bisnis maka mereka harus berhubungan dengan orang lain, manusia tidak hanya selalu berurusan

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Khumedi Ja’far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame:2015), 178.

dengan Allah SWT tetapi berurusan manusia dengan manusia adalah salah satunya dengan akad ijarah yang terjadi di lahan Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung.

Kegiatan ijarah yang terjadi dimasyarakat modern saat ini sangatlah banyak. Di Sukarame Bandar Lampung terdapat banyak lahan untuk membuka usaha salah satunya yaitu lahan yang ada di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Yaitu adanya kegiatan sewa menyewa lahan yang terjadi antara pemilik lahan dengan penyewa lahan dalam membuka usaha. Bagi para penyewa lahan untuk usaha ini merupakan wadah atau tempat bagi mereka untuk memperoleh penghasilan.

Salah satu lahan yang ada di Karimun Jawa tersebut yaitu merupakan lahan kosong yang dikelola dan dikembangkan oleh pemilik lahan untuk disewakan. Lahan ini disewakan untuk setiap para pedagang dalam membuka usaha diantara pengelolaan lahan yang dilakukan oleh penyewa antara lain: sebagai tempat berjualan sayur mentah, berjualan sayur matang, berjualan pempek, usaha konter maupun berjualan ikan segar. Dalam praktiknya yang terjadi di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung adalah dalam pelaksanaan sewa menyewalahan tersebut terdapat variasi harga antara pihak penyewa satu dengan yang lainnya. Dalam sewa menyewa lahan tersebut ada perbedaan harga dari beberapa penyewa yang ada disana. Adapun dalam perbulannya para pedagang harus membayar harga sewa yang berbeda-beda.

Islam sangat memperhatikan penetapan harga yang mengandung unsur keadilan demi untuk kemaslahatan manusia. Sebab dalam Islam setiap manusia memiliki hak untuk perlakuan yang sama dalam bentuk transaksi apapun itu dengan harga yang sesuai.¹¹

Atas dasar latar belakang tersebut, oleh karena itu relevan untuk dikaji dalam sebuah penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha” (Studi di Karimun Jawa Kecamatan Sukarame Kelurahan Sukarame Bandar Lampung).

C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian pada skripsi ini yaitu hanya berfokus mengenai permasalahan pada Praktik Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha dan Bagaimana Pandangan Hukum Islam dalam Praktik Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha (Studi di Karimun Jawa Kecamatan Sukarame Kelurahan Sukarame Bandar Lampung).

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Praktik Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha di Karimun Jawa Kecamatan Sukarame Kelurahan Sukarame Bandar Lampung?
2. Bagaimana Pandangan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha di Karimun Jawa Kecamatan Sukarame Kelurahan Sukarame Bandar Lampung?

¹¹ Ade Mareta Handayani, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Sewa Lapak study kasus di Pasar Unyil Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang*”, (Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019).

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik penentuan jasa sewa lahan untuk usaha di Karimun Jawa Kecamatan Sukarame Kelurahan Sukarame Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui Pandangan Hukum Islam terhadap penentuan jasa sewa lahan untuk usaha di Karimun Jawa Kecamatan Sukarame Kelurahan Sukarame Bandar Lampung.

F. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Peneliti diharapkan mampu memberikan pemahaman terhadap masyarakat mengenai tentang praktik penentuan jasa sewa lahan untuk usaha dan diharapkan dapat memperkaya ilmu pemikiran keislaman, dan civitas akademik Fakultas Syariah Jurusan Muamalah pada umumnya.

2. Secara Praktis

Penelitian ini dimaksud sebagai salah satu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H. di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dalam Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Tinjauan pustaka merupakan penelitian yang sudah pernah dilakukan yang bertujuan untuk dikaji agar masalah yang akan diteliti selanjutnya tidak menyebabkan adanya publikasi data seputar masalah yang sama. Serta tujuan lain yaitu memberi informasi kepada pembaca hasil-hasil penelitian yang

akan berkaitan erat dengan penelitian yang dilakukan saat itu, menghubungkan penelitian dengan referensi yang ada, mengisi celah dalam penelitian sebelumnya. Beberapa tinjauan pustaka tersebut diantaranya adalah sebagai berikut.

Pertama, skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Sewa Lapak (Studi di Pasar Unyil Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang Barat)”. Skripsi yang disusun oleh Ade Mareta Handayani (2019) Jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Fokus kajiannya bagaimana perbedaan harga sewa lapak dan bagaimana tinjauan hukum Islam tentang perbedaan harga sewa lapak di Pasar Unyil Desa Gunung Agung. Ade Mareta Handayani menyimpulkan bahwa pelaksanaan dalam penetapan harga sewa pada lapak tersebut terdapat perbedaan harga berdasarkan domisili atau tempat tinggal pihak penyewa, perbedaan harga tersebut dilakukan untuk membantu masyarakat asli desa yang menyewa lapak. Berdasarkan hukum Islam penetapan harga sewa dilakukan untuk kepentingan masyarakatnya, dalam hal ini agar tercipta keadilan bersama dan meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya hal ini telah memenuhi syarat penetapan harga oleh hukum Islam yang bersifat adil sehingga hukumnya diperbolehkan (*mubah*).¹²

Persamaan dari Skripsi yang disusun penulis adalah landasan teorinya yang membahas tentang penetapan harga sewa, sedangkan perbedaannya terdapat

¹² Ade Mareta Handayani, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Sewa Lapak study di Pasar Unyil Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang Barat*” (Program Study Mua’malah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2019).

pada objek dan tempatnya, objek yang diteliti penulis yaitu penetapan harga pada lahan sedangkan objek peneliti sebelumnya berupa lapak pada pasar. Tempat penelitian penulis di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame sebelumnya di Pasar Unyil Desa Gunung Agung.

Kedua, Skripsi yang berjudul “Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam pada Rumah Kos Al-Zahra (di Sukarame Bandar Lampung)”. Skripsi yang disusun oleh Andela (2020) Jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Fokus kajiannya bagaimana penetapan harga rumah kos al-Zahra dan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap sistem penetapan harga sewa rumah kos al-zahra Sukarame Bandar Lampung. Andela menyimpulkan bahwa pelaksanaan yang terjadi pada rumah kos al-zahra yang ditetapkan oleh pemilik terdapat perbedaan harga sewa sejumlah Rp. 500.000,- bagi setiap penyewa kos baru dan untuk penyewa lama tidak mengalami kenaikan harga sewa rumah kos sedangkan fasilitas yang diberikan bagi setiap penyewa rumah kos baik penyewa lama maupun penyewa baru tidak ada perbedaan. Untuk harga penyewa lama sebesar Rp. 4.500.000,- dan untuk penyewa baru sebesar Rp. 5.500.000,- dengan harga sewa yang tinggi pemilik menjanjikan adanya fasilitas tambahan seperti kasur atau rak. Adapun dalam Hukum Islam perbedaan harga sewa rumah kos yang ditetapkan pemilik memiliki beberapa pertimbangan yang menjadi dasar adanya perbedaan harga antara penyewa lama dan penyewa baru yaitu berdasarkan tingkat perekonomian keluarga, biaya kuliah, pertimbangan jarak rumah kos dengan tempat kuliah,

tidak adanya fasilitas tambahan yang dijanjikan pemilik pada awal perjanjian. Hal ini menimbulkan ketidakadilan bagi penyewa baru dikarenakan mereka harus membayar harga sewa lebih tinggi sedangkan fasilitas yang mereka terima sama dengan fasilitas penyewa lama. Selisih masuk antara penyewa baru dan lama tidak ada karena antar penyewa masuk ditahun yang sama. Praktik sewa menyewa ini juga belum sah karena belum terpenuhinya salah satu syarat sewa menyewa yang tidak sesuai dengan hukum Islam karena adanya unsur *Gharar* (ketidakjelasan harga).¹³ Persamaan dari Skripsi yang disusun penulis adalah landasan teorinya yang membahas tentang penetapan harga sewa, sedangkan perbedaannya terdapat pada objek dan tempatnya, objek yang diteliti penulis yaitu penetapan harga pada lahan sedangkan objek peneliti sebelumnya berupa rumah kos. Tempat penelitian penulis di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame sebelumnya pada rumah kos al-zahra di Sukarame Bandar Lampung.

Ketiga, Skripsi ini berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Dalam Jual Beli Bahan Pokok Dengan Jumlah Banyak Dan Sedikit (di Pasar Tugu Bandar Lampung)”. Skripsi yang disusun oleh Desriani (2017) Jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Fokus kajiannya bagaimana penentuan harga dalam jual beli bahan pokok dengan jumlah banyak dan sedikit dan bagaimana tinjauan hukum Islam tentang perbedaan harga dalam jual beli bahan pokok dengan jumlah banyak dan sedikit di Pasar Tugu Bandar Lampung. Desriani menyimpulkan bahwa

¹³ Andela, “Sistem Penetapan harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam study pada Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame Bandar Lampung” (Program Study Mua’alah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2020).

pelaksanaan dalam penjualan gula pasir adanya perbedaan harga saat dijual dengan jumlah banyak dan sedikit, yaitu penjual memberikan harga jual 1 kg gula pasir sebesar Rp. 13.000,00 tetapi jika membeli $\frac{1}{4}$ kg, penjual tersebut memberikan harga Rp. 4.000,00 bukan Rp. 3.250,00 setiap $\frac{1}{4}$ kg nya. Sehingga ada selisih harga yaitu Rp. 750,00 dalam $\frac{1}{4}$ kg nya, begitu juga dengan bahan pokok lainnya dan keadaan ini menyebabkan adanya perbedaan dalam menentukan harga untuk barang yang sejenis hanya berbeda jumlah. Adapun dalam hukum Islam penentuan harga dalam jual beli bahan pokok dengan jumlah banyak dan sedikit di pasar Tugu Bandar Lampung adalah berdasarkan harga yang berlaku dipasaran dan berlaku saat itu, kemudian dengan membedakan harga bahan pokok dalam jumlah banyak dan sedikit, perbedaan harga yang terjadi hanya untuk bahan pokok jenis tertentu saja, tidak semua bahan pokok mengalami perbedaan harga, dan mengenai perbedaan harga yang terjadi di Pasar Tugu Bandar Lampung telah sesuai dengan konsep harga dalam Islam, sehingga perbedaan harga dalam jual beli bahan pokok dengan jumlah banyak dan sedikit di Pasar Tugu Bandar Lampung ini diperbolehkan (*mubah*).¹⁴ Persamaan dari Skripsi yang disusun penulis adalah landasan teorinya yang membahas tentang penentuan harga, sedangkan perbedaannya terdapat pada objek dan tempatnya, objek yang diteliti penulis yaitu penetapan harga pada lahan sedangkan objek peneliti sebelumnya berupa penetapan harga jual pada bahan pokok. Tempat penelitian penulis di Karimun Jawa Kelurahan Sukarame sebelumnya di

¹⁴ Desriani, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Dalam Jual Beli Bahan Pokok Dengan Jumlah Banyak Dan Sedikit (di Pasar Tugu Bandar Lampung)*” (Program Study Mua’alah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2017).

Pasar Tugu Bandar Lampung.

H. Metode Penelitian

Suatu penyusunan karya ilmiah maka perlu menggunakan metode untuk memahami suatu permasalahan dan mempermudah penelitian juga agar dapat mencapai hasil yang optimal sebagaimana yang diharapkan, maka perlu bagi seorang peneliti menggunakan suatu metode dalam melaksanakan penelitian guna mencapai hasil penelitian yang benar dan optimal.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu dengan mencari data secara langsung kelapangan dengan melihat lebih dekat obyek yang akan diteliti.¹⁵ Guna mengumpulkan data dan fakta-fakta yang terjadi pada para pihak.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Yang dimaksud deskriptif adalah pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya.¹⁶ Penelitian ini menggambarkan secara tepat mengenai sifat suatu individu atau kelompok, kondisi, gejala tertentu dalam proses penyederhanaan dan penelitian yang amat besar jumlahnya menjadi informasi yang lebih sederhana agar dapat dipahami apa yang terjadi di lapangan.

¹⁵ Kartini Kartono, *Pengantar Metode Riset* (Alimni Bandung, 1986), 27.

¹⁶ *Ibid.*, 34.

2. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Yaitu suatu data utama atau pokok di dalam suatu penelitian, proses pemerolehan data ini didapatkan langsung dari tangan pertama atau sumber utama dari fenomena yang sedang dikaji.¹⁷ Sumber data pokok yakni sebanyak 6 narasumber, yang terdiri dari perorangan yaitu 1 (satu) pemilik lahan dan 5 (lima) para penyewa.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpul data dan dipublikasikan kepada masyarakat pengguna data atau data yang telah dikumpulan oleh pihak lain.¹⁸ Peneliti menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan data penelitian.

3. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti dalam mendapatkan data di lapangan. Metode yang strategis dalam penelitian, karena tujuan utama penelitian adalah mendapatkan data. Untuk itu digunakan beberapa metode, yaitu:

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang di dasarkan pada laporan tentang diri sendiri atau pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi. Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur

¹⁷ Iqbal Hakim, “*Pengertian Data Primer*” (Online) Tersedia di: <https://insanpelajar.com/data-primer/> (11 Juni 2021).

¹⁸ Mudrajat Kuncoro, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*, (Jogjakarta Erlangga, 2009), 148.

melalui tatap muka maupun dengan media lainnya.¹⁹

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data melalui dokumen tertulis dalam penelitian, lalu data-data yang didapat melalui dokumen-dokumen tersebut kemudian dikumpulkan dan diolah secara relevan dengan objek penelitian.

4. Metode Pengelolaan Data

a. Pemeriksaan Data(*editing*)

Pemeriksaan data yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sesuai atau relevan dengan permasalahan yang diteliti.²⁰

b. Sistematika Data (*systematizing*)

Sistematika data yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.²¹

5. Metode Analisa Data

Menganalisa data dilakukan dengan analisis secara kualitatif, yaitu dengan cara menganalisis data menggunakan sumber informasi yang relevan untuk melengkapi data yang penulis inginkan. Bentuk analisis kualitatif menggunakan kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan

¹⁹ Suharmisi Arikunto, *prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 183.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2004), 126.

²¹ *Ibid.*

pemahaman hasil analisis.²² Metode yang digunakan untuk menganalisa data ini yaitu dengan metode induktif. Metode induktif adalah suatu cara berfikir atau fakta-fakta yang khusus dan peristiwa-peristiwa yang konkrit kemudian ditarik kepada suatu kesimpulan yang bersifat umum.

I. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini disusun dengan sistematika yang terbagi dalam beberapa bab. Masing-masing bab terdiri atas beberapa sub bab guna lebih memperjelas ruang lingkup dan cakupan permasalahan yang diteliti. Adapun urutan dan tata letak masing-masing bab serta pokok pembahasan adalah sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, yang terdiri dari penegasan judul, latar belakang masalah, fokus dan sub-fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : Kajian Teori, terdiri dari teori-teori yang digunakan. Fungsi Bab II adalah memaparkan aspek-aspek teoritis tentang fenomena atau masalah yang diteliti dan juga sebagai pemaparan yang lebih menegaskan kerangka pemikiran penelitian dalam memunculkan konteks penelitian yang diteliti.

BAB III : Laporan Hasil Penelitian, berisi tentang gambaran umum objek penelitian. Fungsi dari Bab III adalah sebagai gambaran terkait pendeskripsian hasil penelitian yang diperoleh, pendeskripsian yang dilakukan menyangkut data hasil penelitian, seperti gambaran lokasi penelitian dan data-data mengenai responden.

²²*Ibid.*, 127.

BAB IV : Analisis Data, berisi tentang analisis peneliti terkait hasil penelitian yang telah dipaparkan dalam Bab III dan merujuk teori pada Bab II. Analisis data tersebut membahas mengenai rumusan masalah serta pertanyaan dari penelitian yang dilakukan, atau dengan kata lain berisi mengenai analisa dari permasalahan yang diteliti.

BAB V : Penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Fungsi Bab V adalah menyimpulkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab IV dan memuat saran yang aspeknya merujuk pada kegunaan atau manfaat penelitian.



BAB II LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Al-Ijarah mengambil dari bahasa yang mempunyai makna “upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau memasarkan jasa perhotelan dan lain-lain”.²³ Berdasarkan pendapat *syara'* mempunyai arti “aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu”.²⁴

Ijarah adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa tenaga kerja. Pada *ijarah* tidak terjadi perpindahan kepemilikan objek *ijarah*. Objek *ijarah* tetap menjadi milik yang menyewakan. Dalam ekonomi Islam, jasa dikaitkan dengan *Ijarah* (sewa-menyewa). Penjualan jasa dalam Islam disebut dengan *Ijarah* atau sewa menyewa, yaitu kegiatan pemindahan hak pemanfaatan.²⁵

Menurut MA. Tinampi, *al-Ijarah* (sewa-menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu), tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya,

²³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228.

²⁴ Syaifullah Aziz, *Fiqh islam Lengkap*, (Surabaya: Asy-syifa, 2005), 337.

²⁵ Adiwarma A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 74.

dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.²⁶

Menurut Labib Mz yang dimaksud *ijarah* yaitu memberikan suatu barang kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Barang-batang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun tertentu.²⁷

Adapun menurut Rachmat Syafi'I, *ijarah* secara bahasa adalah: **بَيْعٌ** (menjual manfaat).²⁸ Sewa menyewa kepada hak seorang petani yang mengolah sebidang tanah yang bukan miliknya, berdasarkan perjanjian yang ditandatangani antara petani dan pemilik tanah tersebut. Perjanjian tersebut memberi hak kepadanya untuk melanjutkan pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada tuan tanah dan bertindak selayaknya sesuai syarat-syarat sewa menyewa.²⁹

Menurut istilah, para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiyah, *ijarah* ialah:+

عُقْدٌ يُؤَيِّدُ مَنَفَعَةً مَّعْلُومَةً مَّقْصُودَةً مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

*“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.”*³⁰

²⁶ Sohari Sahrani, dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalian Indonesia, 2011), 167.

²⁷ Labib Karim, *Fiqh muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 29.

²⁸ *Ibid.*, 167.

²⁹ Afzalur Rahman, *Economic Doctrines Of Islam (Doktrin Ekonomi Islam)*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), 260.

³⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 114.

2. Menurut Malikiyah, *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةٍ إِلَّا دَمِيٍّ وَبَعْضِ الْمَنْقُورِ لَا ت

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”³¹

3. Menurut asy-Syafi’iyah, *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَا حَةً قَا بِلَةً لِلْبَدَلِ وَالْأَبَا حَةً بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”³²

4. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* ialah:

تَمْلِيكُ مَنَفَعَةٍ بِعَوَضٍ ضَرْبِ شَرْطٍ وَط

“Pemikiran manfaat dengan adanya imbalan dan syarat syarat.”³³

5. Menurut Ash-Shiddiqie, *ijarah* adalah:

عَقْدٌ مَوْضُوعٌ عَلَى الْمُبَا دَلَةٍ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَحْدُودَةٍ أَوْ تَمْلِيكُهَا بِعَوَضٍ فَهِيَ بَيْعُ الْمَنَافِعِ

³¹*Ibid.*

³²Rachat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2000), 122.

³³ Atik Abidah, *Fiqh Muamalah*, (Ponorogo: Stain Po Press, 2006), 88.

*“Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.”*³⁴

Berdasarkan definisi-definisi tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan ijarah atau sewa menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa ijarah atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang.³⁵

Menurut pengertian Hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³⁶ Menurut Hukum Perdata (BW) pada Pasal 1548, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai dengan harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.³⁷

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa(Ijarah)

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah Al-quran, Al-Sunnah dan Al-Ijma’.

³⁴ Sohari Sahrani, dan Ru’fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 168.

³⁵ Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), 317.

³⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 155.

³⁷ R. Subekti dan R. Tjiptrosudipyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Paramadya, 2006 M, 105.

Dasar hukum *ijarah* dalam Al-quran adalah:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحِمْتَ
رَبُّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ (الزخرف/ ٤٣ : ٣٢)

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S. Az- Zukhruf: 32).

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوُهُنَّ أَجُورَهُنَّ (الطلاق: ٦)

*“Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka”
(Al-Thalaq: 6).*

Dalam ayat ini Allah memerintahkan kepada bekas suami untuk mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan bekas istrinya untuk memungkinkan menyelenggarakan susuan yang baik bagi anak yang diperoleh dari bekas suaminya itu. Biaya-biaya yang diterima bekas istri itu dinamakan upah, karena hubungan perkawinan mereka telah terputus, sehingga di antara bekas suami dan bekas istri itu adalah orang lain yang tiada hubungan hak dan kewajiban suami istri lagi. Yang masih ada ialah kewajiban, bekas suami sebagai ayah anaknya, untuk mengeluarkan nafkah bagi anaknya itu sampai umur baligh, meskipun menyusu kepada ibunya sendiri, harus dikeluarkan oleh ayah anak itu, yang dapat dinamakan upah sebagai imbalan susuan itu.

قَالَتْ أَحَدُهُمَا يَأْتِ اسْتَأْجَرُهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

(القصص: ٢٦)

“Wahai bapakku, ambillah dia. Sebagai pekerja kita karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah yang kuat dan dapat dipercaya.” (Q.S. Al-Qashash: 26).

Dasar hukum ijarah dari Al-Hadis adalah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ جَرْهَ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عُرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

“Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering”

(Riwayat Ibnu Majah).³⁸

اِحْتَجِمِ وَاعْطِ الْحَجَّامَ أَجْرَهُ (رواه البخارى و مسلم)

“Berikanlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu” (Riwayat Bukhari dan Muslim).³⁹

كُنَّا نُكْرِى الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْافِى مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ

اللَّهِ ص م ذَلِكَ وَأَمَرَ نَا بِذِ هَبِ أَوْوَرَقِ (رواه احمد وابود)

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan

³⁸ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 32.

³⁹ Syihabuddin Ahmad, *Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram*, (Beirut: Daar Al-Fikr, 2004), 181.

memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak”
*(Riwayat Ahmad dan Abu Dawud).*⁴⁰

Dari hadist tersebut dapat dipahami bahwa siapapun yang melakukan kegiatan ijarah untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain selalu terikat dan saling membutuhkan.

Landasan *Ijma* 'nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma* ') ini, pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.⁴¹

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

a. Rukun *Ijarah*

Umumnya dalam kitab fiqh disebutkan bahwa rukun *ijarah* adalah pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan (*mu'jir*), *ijab* dan *qabul* (*shighat*), manfaat barang yang disewakan dan upah.⁴² Menurut ulama hanafiyah, rukun ijarah adalah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'* dan *al-ikra*.⁴³

Adapun dalam rukun ijarah terdapat empat bagian yaitu:

1) Orang yang menyewakan⁴⁴

⁴⁰ Imama Nasa'iy, *Sunan Nasa'iy*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), 271.

⁴¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019), 116.

⁴² Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2018), 105.

⁴³ Rachat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, 125.

⁴⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 56.

Dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.

2) Orang yang menyewa

Dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.

3) *Sighat (Ijab dan Qabul)*

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa arab *Al-Aqdu* yang berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah akad adalah menyambung, mengikat atau mempertemukan tindakan atau mempertemukan kehendak itu dilakukan melalui ucapan, tulisan, isyarat, perbuatan atau cara yang lain. Karena akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qobul* oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* baligh yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan.

4) Barang atau benda yang di sewakan, dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut:

- a) Barang yang disewakan harus bermanfaat.
- b) Barang yang disewakan bukan termasuk barang-barang yang di larang oleh Agama.
- c) Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar, dan sifatnya.
- d) Barang yang disewakan harus tahan lama atau kekal zatnya.

e) Barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa.

f) Imbalan sebagai bayaran (uang sewa), dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut:

(1) Diketahui jumlah bayarannya (uang sewanya).

(2) Tidak berkurang nilainya.

(3) Bisa membawa manfaat yang jelas.

(4) *Shiqhat(Ijab qabul)* atau akad (perjanjian), dalam hal ini disyariatkan:

(a) Akad (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang di sewa itu dipergunakan atau dimanfaatkan.

(b) *Ijab qabul* itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yakni antara penyewa dan yang menyewakan.

(c) Dalam akad atau *ijab qabul* harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu, sebulan atau setahun, dan seterusnya.

b. Syarat Sahnya Sewa Senyewa⁴⁵

Secara yudiris agar perjanjian sewa-menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat

⁴⁵ Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 72.

membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Syafi’I dan Imam Hambali menambahkan satu surat lagi yaitu dewasa (baliqh).

Rukun sewa-menyewa terdiri dari adanya para pihak sebagai subyek hukum (penyewa dan yang menyewakan), terdapat barang yang disewakan, dan harus ada *ijab qabul* dari para pihak tersebut. Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) *Mukjir* dan *mustakjir* telah tamyiz (kira-kira umur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampunan.
- 2) *Mukjir* adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (washiy) untuk bertindak sebagai wali.
- 3) Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa. Bahwa didalam perjanjian/akad sewa-menyewa tidak boleh mengandung unsur paksaan, karna dengan adanya paksaan menyebabkan perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan bunyi *Al-Qur’an* surat *An-Nisa* ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء:

(٢٩).

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa: 29).

Berdasarkan ayat diatas janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang haram atau merampas harta sesamamu, kecuali dengan harta perniagaan berdasarkan kerelaan hati masing-masing, dengan melakukan hal-hal yang menyebabkan kecelakaan bagaimana pun juga cara dan gejalanya baik di dunia dan diakhirat sehingga dilarangnya kamu berbuat kezaliman.

- 4) Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjian maksudnya adalah setiap barang yang akan dijadikan obyek sewa-menyewa harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar orang yang menyewakan.
- 5) Obyek sewa menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya atau mempunyai nilai sifat.
- 6) Obyek sewa-menyewa dapat diserahkan.
- 7) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan oleh Agama.
- 8) Harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.

Dengan dipenuhinya rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian atau akad *ijarah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Konsekuensi yudiris atas perjanjian yang sah, ialah bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

4. Macam Macam *Al-Ijarah*

Dilihat dari segi objeknya, *ijarah* dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan (jasa).⁴⁶

a. *Ijarah* yang bersifat manfaat

Ijarah yang bersifat manfaat, misalnya sewa menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.⁴⁷

Ijarah yang bersifat manfaat ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:⁴⁸

- 1) Manfaat dari objek akad harus diketahui dengan jelas, hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan cara memeriksa atau pemilik menginformasikan atau memberitahu secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- 2) Objek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat merusak fungsinya. Tidak diperbolehkan akad *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.

⁴⁶Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 231.

⁴⁷Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*...., 236.

⁴⁸Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 183.

- 3) Objek dan manfaat tidak bertentangan dengan syari'at Islam, misal menyewakan rumah atau tempat hiburan seperti tempat karaoke untuk maksiat, menyewakan VCD porno, dan lain-lain.
- 4) Objek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, menyewakan rumah untuk ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan sapi untuk diambil susunya, menyewakan tumbuhan untuk diambil buahnya, dan lain-lain.
- 5) Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yaitu harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi zat dan pengurangan sifatnya.

b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan, *Al-Ijarah* seperti ini, menurut para ulama fiqh, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu.⁴⁹

Ijarah yang bersifat pekerjaan ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:⁵⁰

- 1) Perbuatan itu harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya, misal menjaga rumah sehari atau seminggu atau sebulan, harus ditentukan. Intinya dalam hal *ijarah* pekerjaan,

⁴⁹ Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, 241

⁵⁰ Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, 185.

diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan memperkerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.

- 2) Pekerjaan yang menjadi objek *ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *ijarahmu'adzin*, imam dan pengajar Al-Qur'an, menurut fuqaha Hanafiyah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan taqarrub (pendekatan diri) kepada Allah, akan tetapi Imam Malik dan Imam Syafi'i melakukan *ijarah* dalam hal-hal tersebut boleh, karena berlaku kepada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.

Pada dasarnya seorang muslim berhak berlaku adil dalam melakukan transaksi muamalah. Hal ini sebagaimana ditegaskan pada kaidah fiqh yang berbunyi:

الْأَصْلُ هُوَ الْعَدْلُ فِي كُلِّ الْمَعَامَلَاتِ وَ مَنْحُ الظُّلْمِ وَمُرَاعَاةُ

مَصْلَحَةِ الطَّرَفَيْنِ وَرَفْعُ الضَّرَرِ عَنْهُمَا

“Asal setiap muamalah adalah adil dan larangan berbuat zalim serta memperhatikan kemaslahatan kedua belah pihak dan

menghilangkan kemudharatan”.⁵¹

Kaidah fiqih di atas berlaku pada yang melakukan transaksi muamalah, bahkan dalam masalah I'tikad. Dan tidak adanya unsur kezaliman dalam melakukan transaksi muamalah serta memperlihatkan kemaslahatan kedua belah pihak. Syariat Islam selalu mengajarkan tentang kebaikan dalam berlaku adil dalam kegiatan bermuamalah.

5. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Sewa Menyewa

Dalam transaksi sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban yang dapat dan/atau harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa.

a. Hak dan kewajiban pihak penyewa (*musta'jir*), yaitu:

1) Hak pihak penyewa

- a) Memanfaatkan barang yang disewa.
- b) Mendapatkan jaminan akan barang yang disewa.
- c) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa.

2) Kewajiban pihak penyewa (*musta'jir*)

- a) Wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya.
- b) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak merusak barang yang disewa.

⁵¹ Yufidia, “Kaidah: Asal Setiap Muamalah adalah Adil dan Larangan Berbuat Zalim” (Online), Tersedia di: <https://yufidia.com/2629-kaidah-asal-setiap-muamalah-adalah-adil-dan-larangan-berbuat-zalim.html>. (11 Juni 2021).

- c) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.
- d) Mematuhi segala ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak (yang menyewakan dan menyewa).⁵²
- b. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*mu'jir*)
 - 1) Hak pihak yang menyewakan
 - a) Berhak menerima segala harga sewanya.
 - 2) Kewajiban pihak yang menyewakan
 - a) Wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa.
 - b) Menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa.
 - c) Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.⁵³
 - d) Memelihara kebesaran barang yang disewakan nya, kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.

6. Sewa Menyewa Tanah

Sewa menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya.

Hal-hal yang dapat diperhatikan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah antara lain:

⁵² Adhiwarman A.Karim, *Ekonomi islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: gema Press, 2001), 101.

⁵³ Idri, *Hadis Ekonomi:Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, 231.

Untuk apakah tanah tersebut digunakan, sebab apabila digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterangkan dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam di tanah tersebut, sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa menyewa, dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.

Namun demikian, dapat juga dikemukakan bahwa keanekaragaman tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewakan atau pemilik mengizinkan tanahnya untuk apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua.

Apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa menyewa yang diadakan dinyatakan batal (*fasid*), sebab kegunaan tanah sangat beragam dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda-beda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.⁵⁴

7. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *pasakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik.

⁵⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dakam Islam*, 56.

Bahkan, jika salah satu pihak (yang menyewa atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab, dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan dengan ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusya perjanjian yang diadakan sebelumnya.⁵⁵

Meskipun demikian, tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*pasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan/dasar yang kuat. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal:

a. Terjadinya Aib pada Barang Sewaan

Maksudnya, pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa ada kerusakan ketika sedang berada ditangan penyewa. Kerusakan itu akibat kelalaian penyewa sendiri. Misalnya, penggunaan barang yang tidak sesuai dengan peruntukkan. Dalam hal seperti itu, penyewa dapat minta pembatalan.

b. Rusaknya Barang yang Disewakan

Maksudnya, barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan. Misalnya, yang menjadi objek

⁵⁵ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2014), 160.

sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjian terbakar.

c. Rusaknya Barang yang Diupahkan (*Ma'jur a'laih*)

Maksudnya, barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan. Dengan rusak atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi. Misalnya A, mengupahkan (perjanjian sewa menyewa karya) kepada B untuk menjahit bakal celana. Kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir dengan sendirinya.

d. Terpenuhinya Manfaat yang Diakadkan

Dalam hal ini, yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun. Penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun maka perjanjian sewa menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya. Maksudnya, tidak perlu lagi diadakan suatu perbuatan hukum untuk memutus hubungan sewa menyewa.

e. Adanya Uzur

Penganut Mazhab Hanafi menambahkan bahwa uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak.

Adapun yang dimaksud dengan uzur disini adalah adanya suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksanakan sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar, atau dicuri orang bangkrut sebelum toko itu dipergunakan. Akhirnya penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.⁵⁶

B. Penetapan Harga (*Tas'ir*)

1. Pengertian *Tas'ir*

Kata *tas'ir* berasal dari kata *sa'ara-yas'aru-sa'ran* yang artinya menyalakan. Secara etimologi kata *at-tas'ir* (التسعير) seakar dengan kata *as-si'ir* (السعر = harga) yang berarti penetapan harga. Kata *as-si'ir* ini digunakan di pasar untuk menyebut harga (di pasar) sebagai penyerupaan terhadap aktivitas penyalakan api, seakan menyalakan nilai (harga) bagi sesuatu. Dikatakan, *sa'arat asy-syay a tas iran*, artinya menetapkan harga sesuatu yang merupakan titik berhenti tawar-menawar. Jika dikatakan, *As aru was a aru*, artinya mereka telah bersepakat atas suatu harga tertentu. Oleh karena itu, *tas'ir* secara bahasa berarti *taqdir as-si'ir* (penetapan/penentuan harga).⁵⁷

Fikih Islam dikenal dengan dua istilah berbeda mengenai harga suatu barang, yaitu *as-samandan as-si'r*. "*as-saman*" adalah harga suatu barang atau nilai sesuatu. Sementara "*as-si'r*" adalah harga yang

⁵⁶ *Ibid.*, 161.

⁵⁷ Qusthoniah, "Tas'ir al-Jabari (Penetapan Harga oleh negara) Dalam Koridor Fiqh Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi" Jurnal Syariah, Vol. II No. II (Oktober 2014), 82.

ditentukan untuk barang dagangan. Kata *as-si'ru* jamaknya *as'ar* artinya harga (sesuatu). Kata *as-si'ru* ini digunakan di pasar untuk menyebut harga (di pasar). Fluktuasi harga suatu komoditas berkaitan erat dengan *as-si'ir* bukan *as-saman* karena *as-si'ir* merupakan harga actual yang terbentuk dalam proses jual beli.⁵⁸

Adapun terdapat beberapa pengertian tentang *tas'ir*, diantaranya sebagai berikut:

Menurut Syaikh Zakariya Al-Anshari (Ulama Syafi'iyah):

أَنْ يَأْمَرَ الْوَالِي السُّوقَةَ أَنْ لَا يَبِيعُوا أَمْتَعَتَهُمْ إِلَّا بِسَعْرِ كَذَا

*“Tas'ir adalah penetapan suatu harga oleh Imam (Khalifah) atau wakilnya atas masyarakat dan Imam memaksa mereka untuk menjual beli pada harga itu.”*⁵⁹

Menurut Imam Ibnu Irfah (Ulama Malikiyah):

هُوَ تَحْدِيدُ حَاكِمِ السُّوقِ لِبَائِحِ الْمَأْكُولِ فِيهِ قَدْرًا لِلْمَبِيعِ بِدِرْهَمٍ
مَعْلُومٍ

*“Tas'ir adalah penetapan harga tertentu untuk barang dagangan yang dilakukan penguasa kepada penjual makanan di pasar dengan sejumlah dirham tertentu.”*⁶⁰

⁵⁸ Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 380.

⁵⁹ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatra Utara: Febi Uin-Su Press, 2018),

⁶⁰ *Ibid.*

Menurut Imam Taqiyuddin An-Nabhani:

التَّسْعِيرُ هُوَ أَنْ يَأْمُرَ السُّلْطَانُ أَوْ نَوَّابُهُ أَوْ كُلُّ مَنْ وَلَّى أُمُورَ الْمُسْلِمِينَ
أَمْرًا أَهْلَ السُّوقِ أَلَّا يَبِيعُوا السِّلْحَ إِلَّا بِسَعَرٍ كَذَا فَيَمْنَعُوا مِنَ الزِّيَادَةِ عَلَيْهِ
حَتَّى لَا يَغْلُوا أَلَّا سَعَارًا أَوْ النُّقْصَانُ عَنْهُ حَتَّى لَا يُضَارِبُوا غَيْرَهُمْ أَيْ يَمْنَعُونَ
مِنَ الزِّيَادَةِ أَوْ النُّقْصَانِ عَنِ السَّعَرِ لِمَصْلَحَةِ النَّاسِ

*“Tas’ir adalah perintah penguasa atau wakilnya atau siapa saja yang mengatur urusan kaum muslimin kepada pelaku pasar agar mereka tidak menjual barang dagangan mereka kecuali dengan harga tertentu, dan mereka dilarang menambah atas harga itu agar mereka tidak melonjakkan harga, atau mengurangi dari harga itu agar mereka tidak merugikan lainnya. Artinya, mereka dilarang menambah atau mengurangi dari harga itu demi kemaslahatan masyarakat”.*⁶¹

Adapun definisi menurut Sayyid Sabiq menjelaskan tas’ir berarti:

التَّسْعِيرُ مَعْنَاهُ وَضْعُ مُحَدَّدٍ لِلْسِّلْحِ الَّتِي يُرَادُ بَيْعُهَا بِحَيْثُ لَا يَظْلُمُ الْمَالِكُ
وَلَا يَزْهِقُ الْمُشْتَرَى

*“Al-Tas’ir berarti menetapkan harga tertentu untuk barang barang dagangan yang dijual selama tidak ada kezaliman penguasa dan tidak pula kezaliman penguasa dan tidak pula kezaliman terhadap pembeli.”*⁶²

Menurut ulama Madzhab Hambali:

Al-tas’ir Jabari dengan upaya pemerintah dalam menetapkan harga suatu komoditas, serta memberlakukannya dalam transaksi jual beli warganya.⁶³ Menurut Ibnu Taimiyah mengemukakan *tas’ir* dengan keadaan yang mewajibkan para pedagang untuk menjual dan membeli

⁶¹Taqiyuddin An-Nabhani, *al-Hisbah fi al-Islam*, (Riyadh: Mansyurat al-Muassasah al-Sa’idiyah), 41.

⁶²Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid 3, (Kairo), Dar al-Fath Lil I’lam al-Arabi, 1421 H), 113.

⁶³ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT Intratama, 1997), 1803.

dengan harga pasaran.⁶⁴

Sesuai dengan kandungan definisi-definisi diatas, para ulama fikih sepakat menyatakan bahwa yang berhak untuk menentukan dan menetapkan harga itu adalah pihak pemerintah. Dalam menetapkan harga itu pemerintah harus mempertimbangkan kemaslahatan para pelaku pedagang dan para pelaku konsumen. Dengan demikian, apapun bentuk komoditi dan keperluan warga suatu Negara untuk kemaslahatan mereka pihak pemerintah berhak atau bahkan menentukan harga.

Dengan demikian *tas'ir*, penetapan harga oleh pemerintah kepada para pelaku pasar agar tidak menjual komoditas kecuali dengan harga tertentu. Jadi, mereka dilarang untuk menambah atau mengurangi dari harga yang di patok demi kemaslahatan masyarakat. Artinya, Negara melakukan intervensi (campur tangan) atas harga dengan menetapkan harga tertentu atas suatu komoditas dan setiap orang dilarang untuk menjual lebih atau kurang dari harga yang ditetapkan itu demi mempertimbangkan masyarakat.⁶⁵

2. Dasar Hukum Penetapan Harga (*Tas'ir*)

Jumhur Ulama berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak dibenarkan adanya penetapan harga secara sewenang-wenang karena ia merupakan kedzoliman dan tindakan kedzoliman diharamkan. Sebagian ulama fiqih juga menyatakan bahwa yang berhak untuk menentukan dan menetapkan harga itu adalah pihak pemerintah. Dalam menetapkan harga pemerintah

⁶⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 380.

⁶⁵ *Ibid.*, 381

harus mempertimbangkan kemaslahatan para pihak sehingga pihak konsumen dan produsen tidak dirugikan.

Dengan demikian *tas'ir* adalah penetapan harga oleh pemerintah kepada para pelaku pasar agar tidak menjual komoditas kecuali dengan harga tertentu. Negara melakukan intervensi atas harga dengan menetapkan harga tertentu atas suatu komoditas dan setiap itu demi mempertimbangkan kemaslahatan masyarakat.⁶⁶

Prinsip saling ridha atau tidak saling merugikan satu sama lain ialah yang diperbolehkan, sesuai dengan firman Allah Swt dalam:

a. Q.S Al-Baqarah (2):279

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ
أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ (البقرة/٢: ٢٧٩)

“Jika kamu tidak melaksanakannya, ketahuilah akan terjadi perang (dahsyat) dari Allah dan Rasul-Nya. Akan tetapi, jika kamu bertobat, kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan).” (Q.S Al-Baqarah/2:279)

Kehidupan bermasyarakat Islam selalu mengajarkan untuk selalu berlaku adil dan berbuat kebaikan, yaitu dimana berlaku adil dapat diterapkan seperti menentukan mutu, ukuran, takaran maupun timbangan. Apabila kita hidup selalu berbuat adil dalam segala persoalan maka kita akan selalu dekat dengan Allah sebab berlaku adil tidak akan membuat

⁶⁶*Ibid.*

seseorang tertipu dengan kehidupan didunia dan selalu diridhai oleh Allah Swt.

b. Q.S Al-Hadid (57): 25

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ
بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ
يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ □ (الحديد/٥٧: ٢٥)

"Sungguh, Kami benar-benar telah mengutus rasul-rasul Kami dengan bukti-bukti yang nyata dan Kami menurunkan bersama mereka kitab dan neraca (keadilan) agar manusia dapat berlaku adil. Kami menurunkan besi yang mempunyai kekuatan hebat dan berbagai manfaat bagi manusia agar Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)-Nya dan rasul-rasul-Nya walaupun (Allah) tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Mahakuat lagi Mahaperkasa."(Q.S. Al-Hadid/57:25).

Penyebutan keadilan dan besi secara bersamaan dalam ayat ini menunjukkan adanya indikasi akan pentingnya penerapan keadilan dan kebenaran dengan bantuan kekuatan (yang dalam ayat ini di sebut dengan besi, sebagai simbol kekuatan). Dengan demikian Negara hendaknya mempergunakan kekuatan, jika itu dibutuhkan, untuk menegakkan keadilan ekonomi.⁶⁷

Hadits Rasulullah saw yang berkaitan dengan penetapan harga adalah sebuah riwayat dari Anas Ibn Malik. Dalam riwayat itu di katakan:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ غَلَّا السَّعْرُ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ فَقَالَ
النَّاسُ يَا رَسُولَ اللَّهِ غَلَّا السَّعْرُ فَسَعَّرْنَا فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ

⁶⁷ Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, Penerjemah : Samson Rahman, (Jakarta: Pustaka Al-Kausar, 2001), 160.

وَسَلَّمَ إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسْعِرُ الْقَاطِطُ الْبَاسِطُ الرَّازِقُ وَ إِنَّمَا رَجُو أَنْ أَلْقَى رَبِّي وَ لَيْسَ أَحَدٌ يَطْلُبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَ لَا مَالٍ (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ وَالْمُسْلِمُ وَ أَبُو دَاوُدَ وَ ابْنُ مَاجَهَ وَ التِّرْمِذِيُّ وَ أَحْمَدُ بْنُ حَنْبَلٍ وَ ابْنُ حِبَّانَ)

“Pada zaman Rasulullah saw. Terjadi pelonjakan harga di pasar, lalu sekelompok orang menghadap kepada Rasulullah saw seraya berkata: ya Rasulullah, harga-harga di pasar kian melonjak begitu tinggi, tolonglah tetapkan harga itu. Rasulullah saw, menjawab: sesungguhnya Allahlah yang (berhak) menetapkan harga dan menahannya, melapangkan dan memberi rezaki. Saya berharap akan bertemu dengan Allah dan jangan seseorang di antara kalian menuntut saya untuk berlaku zalim dalam soal harta dan nyawa.”⁶⁸

Dalil lainnya, hadits Nabi saw :

لَا يَبِيحُ حَاضِرٌ لِبَادٍ، دَعَا النَّاسَ يَرْزُقُ اللَّهُ بَعْضُهُمْ مِنْ بَعْضٍ

“Janganlah orang kota menjual kepada orang dusun, biarkanlah manusia, Allah akan memberi rizki kepada mereka sebagian dari sebagian lainnya.”⁶⁹

Hadits dari ayat di atas Rasulullah saw melarang orang kota yang tahu akan hal tentang harga menjual barang-barang dagangannya kepada orang dusun yang kurang mengerti tentang harga. Karena dapat melonjakan harga. Maka penetapan harga (*tas'ir*) diperbolehkan agar tidak terjadinya pelonjakan harga.

Para ulama berbeda pendapat mengenai masalah hukum *tas'ir* jumhur ulama dari ulama Hanafiyah, Syafiyah, dan Hanabilah, seperti Ibnu Qudamah, ulama *muta'akhhirin* seperti Imam Syaukani dan Imam An-Nabhani mengharamkan secara mutlak penetapan harga oleh

⁶⁸ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 118.

⁶⁹ *Ibid.*

pemerintah (*tas'ir*).⁷⁰ Mereka mendasarkan ini pada Q.S An-Nisa (4: 29) :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء/٤: ٢٩)

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (An-Nisa’/4:29).

c. Perdebatan para ulama tentang *Tas'ir*

- 1) Menurut jumhur ulama, *tas'ir* bertentangan dengan nash-nash yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadis. Sebab, *tas'ir* bermakna pemaksaan atas penjual dan atau pembeli untuk berjual-beli dengan harga tertentu. Ini melanggar kepemilikan seseorang karena kepemilikan itu bermakna memiliki kekuasaan atas harta miliknya. Karena itu, ia berhak menjual dengan harga yang ia sukai. Pematokan harga tertentu akan menghalangi atau merampas sebagian kekuasaan seseorang atas hartanya. Sesuai keterangan nash di atas, hal itu tidak boleh terjadi.⁷¹
- 2) Menurut Ibn Qudamah al-Maqdisi menyatakan pemerintah tidak memiliki kewenangan untuk mengatur harga, masyarakat boleh menjual barang-barang mereka dengan harga berapa pun yang mereka sukai.

⁷⁰Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 382.

⁷¹Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 383.

- 3) Menurut ulama Mazhab Hanbali, ada dua alasan tidak di perkenankannya pemerintah menetapkan harga. *Pertama*, Rasulullah tidak pernah menetapkan harga meskipun penduduk menginginkannya. *Kedua*, menetapkan harga adalah suatu kezaliman. Jual beli melibatkan hak miliki seseorang, di dalamnya ia memiliki hak untuk menjual pada harga berapa pun sesuai dengan kesepakatannya dengan pembeli.
- 4) Menurut Sayyid Sabiq juga menyatakan terlarang melakukan *tas'ir* berdasarkan ketentuan hadis riwayat Anas ibn Malik di atas. Menurutnya berdasarkan hadis ini para ulama menetapkan haram hukumnya melakukan *tas'ir* karena hal ini dikhawatirkan mendatangkan kezaliman. Sementara manusia bebas melakukan transaksi terhadap hartanya.
- 5) Menurut Yahya Bin Umar, berpendapat bahwa *al-tas'ir* (penetapan harga) tidak boleh dilakukan. Ia berhujjah dengan berbagai hadis Nabi saw tentang larangan *tas'ir*. Yahya bin Umar melarang kebijakan penetapan harga (*tas'ir*) jika kenaikan harga yang terjadi adalah semata-mata hasil interaksi penawaran dan permintaan yang dialami. Dalam hal demikian, pemerintah tidak mempunyai hak untuk melakukan intervensi harga. Hal ini akan berbeda jika kenaikan harga diakibatkan oleh ulah manusia. Pemerintah, sebagai intuisi formal yang memikul tanggung jawab menciptakan kesejahteraan umum, berhak melakukan intervensi harga ketika

terjadi suatu aktifitas yang dapat membahayakan kehidupan masyarakat luas: Yahya menyatakan bahwa pemerintah tidak boleh melakukan intervensi, kecuali dalam dua hal, yaitu:

- a) Para pedagang tidak memperdagangkan barang dagangan tertentu yang sangat dibutuhkan masyarakat, sehingga dapat menimbulkan kemudharatan serta merusak mekanisme pasar. Dalam hal ini, pemerintah dapat mengeluarkan para pedagang tersebut dari pasar serta menggantikannya dengan para pedagang yang lain disadarkan kemaslahatan dan kemanfaatan umum.
- b) Para pedagang melakukan praktik *siyasah al-igharaq* atau banting harga (*dumping*) yang dapat menimbulkan persaingan tidak sehat. Serta dapat mengacaukan stabilitas harga pasar. Dalam hal ini, pemerintah berhak memerintahkan para pedagang tersebut untuk menaikkan kembali harganya sesuai dengan harga yang berlaku di pasar. Apabila mereka menolaknya, pemerintah berhak mengusir para pedagang tersebut dari pasar. Hal ini pernah di praktikkan Umar bin al-Khattab ketika ia mendapati seorang pedagang kismis menjual barang dagangannya di bawah harga pasar. Ia memberikan pilihan kepada pedagang tersebut, apakah menaikkan harga sesuai dengan harga standar yang berlaku atau pergi dari pasar.

Pernyataan Yahya tersebut jelas mengidentifikasikan bahwa hukum asal intervensi pemerintah adalah haram. Intervensi baru dapat dilakukan jika dan hanya jika kesejahteraan masyarakat umum terancam. Hal ini sesuai dengan tugas yang dibebankan kepada pemerintah dalam mewujudkan keadilan sosial di setiap aspek kehidupan masyarakat, termasuk ekonomi.

Pendapat yang paling kuat, jumhur ulama yang mengharamkan *tas'ir* secara mutlak, baik itu *tas'ir* untuk melindungi kepentingan pedagang maupun *tas'ir* untuk melindungi kepentingan pembeli. Hal itu dikarenakan dalil-dalil yang mengharamkan *tas'ir* bersifat mutlak, atau tanpa disertai dengan *taqyid*, yaitu pemberian sifat atau syarat atau batasan tertentu. Jadi tidak ada dalil yang menerangkan *tas'ir* yang diharamkan hanyalah yang bersifat zalim, sedang *tas'ir* yang bersifat adil dibolehkan. Dalil *taqyid* seperti ini tidak ada. Yang ada justru adalah dalil mutlak dari hadis Anas r.a di atas, yaitu bahwa *tas'ir* adalah kezaliman.⁷²

Adapun dikalangan ulama Hanafiyah dan sebagian besar ulama mazhab Hambali abad pertengahan Ibn Taimiyah dan Ibn Qayyim al-Jauziah membedakan antara penetapan harga yang bersifat zalim dan yang adil.

⁷²Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 384.

Menurut mereka, penetapan harga yang bersifat zalim hukumnya dilarang, sedangkan yang bersifat adil hukumnya dibolehkan, bahkan menjadi wajib jika memang di perlukan. Penetapan harga yang bersifat zalim jika persediaan barang terbatas sementara permintaan barang tinggi. Pada saat seperti itu, jika pemerintah menetapkan harga, berarti mereka melakukan kezaliman. Penentuan harga dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka sukai, maka tindakan ini tidak dibenarkan oleh agama, hal ini dinyatakan dalam hadis Rasulullah yang diriwayatkan dari Anas bin Malik di atas. Menurut hadis ini Rasulullah Saw. Tidak menetapkan harga meski terjadi perlonjakan harga di pasar. Diharamkannya penetapan harga dalam hadis di atas bertujuan untuk menghindari perlakuan zalim terhadap para pedagang, karena kenaikan harga yang terjadi bukan kehendak sewenang-wenang para pedagang. Penetapan harga dikatakan adil jika para pedagang terbukti mempermainkan harga, sehingga merugikan kepentingan orang banyak. Penetapan harga diberlakukan apabila ada kezaliman dalam penentuan harga atau karena ada ketimpangan harga. Dalam kondisi kezaliman tidak dapat lagi ditolak menurut Ibn Taimiyah, pemerintah wajib melakukan *tas'ir* (menetapkan harga) atas dasar kepentingan masyarakat, karena tindakan yang dilakukan

pedagang akan membawa kemudharatan yang lebih besar.⁷³

Beberapa ulama Malikiyah memperbolehkan *tas'ir* jika sebagian kecil pedagang di pasar sengaja menjual dengan harga sangat murah, sedangkan umumnya pedagang memasang harga lebih mahal. Penetapan harga (*tas'ir*) ini di bolehkan untuk menaikkan harga agar sesuai dengan harga umumnya pedagang. Mazhab Maliki menyatakan pemerintah boleh (bahkan wajib) menetapkan harga jika kenaikan harga, meskipun persediaan barang mencukupi. Dalam syariat Islam alasan yang dikemukakan bahwa pemerintah diberi wewenang untuk mengatur kehidupan masyarakat demi tercapainya kemaslahatan bersama.

Beberapa penjelasan di atas maka penulis menyimpulkan hukum dalam penetapan harga (*tas'ir*) di perbolehkan apabila dalam setiap persoalannya bersifat adil bahkan dapat menjadi wajib jika memang benar-benar dibutuhkan demi kemaslahatan masyarakat dan saling merelakan antara kedua belah pihak agar terciptanya rasa keadilan dalam melaksanakan segala sesuatu yang berkaitan antara manusia dengan manusia agar mendapatkan keridhaan dari Allah SWT.

Perihal perbedaan harga dalam sewa menyewa sebenarnya pada dasarnya tidak diterangkan secara rinci dalam Islam, tidak

⁷³Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 385.

ada dalil Al-Qur'an dan hadis yang menyebutkan hukum dari perbedaan harga dalam sewa menyewa. Hal ini sesuai dengan kaidah fiqh yang berbunyi:

أَلَّا صَلُّ فِي الثُّرُوطِ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْحَلِّ وَالْإِبَاحَةِ إِلَّا

بِدَلِيلٍ

*“hukum asal menetapkan syarat dari muamalah adalah halal dan di perbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya”.*⁷⁴

Ayat di atas menjelaskan selama tidak ada dalil yang melarangnya dalam sesuatu jenis yang berkaitan dengan muamalah, dari kaidah fiqh diatas maka hukumnya mubah dalam melakukan perbedaan harga, karena belum ada dalil yang melarangnya.

3. Syarat-Syarat Penetapan Harga (*Tas'ir*)

Menurut para ulama fiqh, syarat-syarat *at-tas'ir al-jabari* adalah:⁷⁵

- 1) Komoditi atau jasa itu sangat diperlukan masyarakat banyak.
- 2) Terbukti bahwa para pedagang melakukan kewenang-wenangan dalam menentukan harga komoditi dagangan mereka.
- 3) Pemerintah itu adalah pemerintah yang adil.
- 4) Pihak pemerintah harus melakukan studi kelayakan pasar dengan menunjukan para pakar ekonomi.

⁷⁴ Almanhaj, “Kaidah Ke-50: Hukum Asal Muamalah adalah Halal Kecuali Ada Dalil Yang Melarangnya” (Online), Tersedia di: <https://almanhaj.or.id/4319-kaidah-ke-50-hukum-asal-muamalah-adalah-halal-kecuali-ada-dalil-yang-melarangnya-2.html> (11 Juni 2021).

⁷⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 145.

- 5) Penetapan harga itu dilakukan dengan terlebih dahulu mempertimbangkan modal dan keuntungan para pedagang.
- 6) Ada pengawasan yang berkesinambungan dari pihak penguasa terhadap pasar, baik yang menyangkut harga maupun yang menyangkut stok barang, sehingga tidak terjadi penimbunan barang oleh para pedagang. Untuk pengawasan secara berkesinambungan ini pihak penguasa harus membentuk suatu badan yang secara khusus bertugas untuk itu.
- 7) Pemerintah perlu dilibatkan dalam penetapan harga yang tentunya masih berpihak pada kepentingan dan kemaslahatan bersama.

Penguasa diperintahkan untuk memelihara kemaslahatan masyarakat secara keseluruhan. Penguasa tidak boleh mengutamakan kemaslahatan pembeli dan mengesampingkan kemaslahatan penjual dengan mematok harga tertinggi. Penguasa juga tidak boleh mengutamakan kemaslahatan penjual dan mengabaikan kemaslahatan pembeli dengan menetapkan harga terendah, ia juga tidak boleh melanggar kemaslahatan penjual dan pembeli dengan memaksa mereka untuk menjual beli dengan satu harga yang ia tetapkan. Untuk mengontrol harga, penguasa harus menjaga stabilitas keseimbangan penawaran dan permintaan.

4. Macam-Macam *Tas'ir*

Para ulama fiqih membagi *tas'ir* kepada dua macam, yaitu :

Pertama, harga yang berlaku secara alami, tanpa campur tangan

dan ulah para pedagang. Dalam harga seperti ini, para pedagang bebas menjual barangnya sesuai dengan harga yang wajar, dengan mempertimbangkan keuntungannya. Pemerintah, dengan harga yang berlaku secara alami ini, tidak boleh campur tangan, karena campur tangan pemerintah dalam kasus seperti ini boleh membatasi hak para pedagang.

Kedua, harga suatu komoditi yang ditetapkan pemerintah setelah mempertimbangkan modal dan keuntungan bagi para pedagang dan keadaan ekonomi masyarakat. Penetapan harga dari pemerintah ini disebut dengan *at-tas'ir al-jabari*.

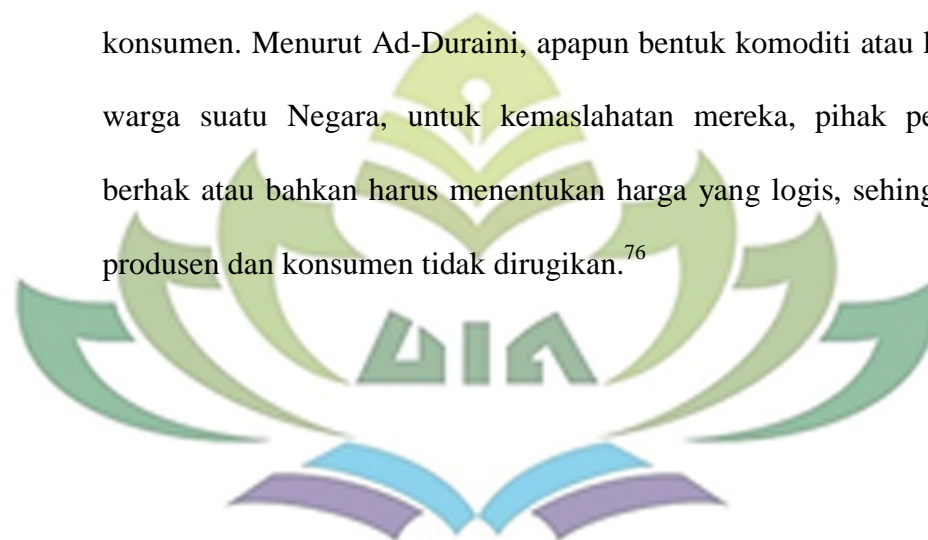
Ada beberapa rumusan *at-tas'ir al-jabari* yang dikemukakan para ulama. Ulama Hambali mendefinisikan *at-tas'ir al-jabari* yaitu “upaya pemerintah dalam menetapkan suatu harga komoditi serta memberlakukannya dalam transaksi jual beli warganya”.

Imam Ausyakani tokoh ushul fikih, mendefinisikan *at-tas'ir* yaitu, “intruksi pihak penguasa kepada para pedagang agar mereka tidak menjual barang dagangannya, kecuali sesuai ketentuan harga yang telah ditetapkan pemerintah dengan tujuan kemaslahatan bersama”.

Kedua definisi ini tidak membatasi komoditi apa saja yang harganya telah ditentukan pemerintah. Bahkan Ad-Duraini lebih memperluas cakupan *at-tas'ir al-jabari*. Sesuai dengan perkembangan keperluan masyarakat. Menurutnya, ketetapan pemerintah tidak hanya terhadap komoditi yang digunakan dari diperlukan masyarakat, tetapi juga manfaat dan jasa para pekerja yang diperlukan masyarakat. Misalnya, apabila

sewa rumah naik dengan tiba-tiba dari harga biasanya atau harga naik dengan harga tidak wajar.

Sesuai dengan kandungan definisi-definisi di atas, para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa yang berhak untuk menentukan dan menetapkan harga itu adalah pemerintah, setelah mendiskusikannya dengan pakar-pakar ekonomi. Dalam menetapkan harga itu pemerintah harus mempertimbangkan kemaslahatan para pedagang dan para konsumen. Menurut Ad-Duraini, apapun bentuk komoditi atau keperluan warga suatu Negara, untuk kemaslahatan mereka, pihak pemerintah berhak atau bahkan harus menentukan harga yang logis, sehingga pihak produsen dan konsumen tidak dirugikan.⁷⁶



⁷⁶ Irwantokrc, “*Al-Jabari dan Penetapan Harga*” (Online), Tersedia di: <http://irwantokrc.blogspot.com/2015/04/at-tas-l-jabari-penetapan-harga-oleh.html?m=1> (29 april 2021).

DAFTAR PUSTAKA

- A.Karim, Adiwarma. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- A.Karim, Adhiwarman. *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Gema Press. 2001.
- Abidah, Atik Abidah. *Fiqih Muamalah*, Ponorogo: Stain Po Press. 2006.
- Ahmad, Mustaq. *Etika Bisnis dalam Islam*. Penerjemah: Samson Rahman. Jakarta: Pustaka Al-Kausar, 2001.
- Ahmad, Syihabuddin. *Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram*. Beirut: Daar Al-Fikr. 2004.
- Almanhaj, “Kaidah Ke-50: Hukum Asal Muamalah adalah Halal Kecuali Ada Dalil Yang Melarangnya” (Online), Tersedia di: <https://almanhaj.or.id/4319-kaidah-ke-50-hukum-asal-muamalah-adalah-halal-kecuali-ada-dalil-yang-melarangnya-2.html>, diakses pada 11 Juni 2021.
- Andela. Sistem Penetapan harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam. *Skripsi*. Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2020.
- An-Nabhani, Taqiyuddin. *al-Hisbah fi al-Islam*. Riyadh: Mansyurat al-Muassasah al-Sa’idiyah.
- Ansori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.
- Arikunto, Suharmisi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarata: PT Rineka Cipta. 2010.
- Aziz, Syaifullah. *Fiqih Islam Lengkap*, Surabaya: As-syifa. 2005.
- Dahlan, Abdul Aziz. *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jakarta: PT Intrasama, 1997.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Edisi Kedua, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 19991.
- Departemen pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Pusat bahasa. Jakarta: Gramedia, 2011.

Desriani, Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Dalam Jual Beli Bahan Pokok Dengan Jumlah Banyak Dan Sedikit. *Skripsi*. Bandar Lampung: Mua'malah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2017.

Dewithata. Pengertian Tanah dan Lahan. (Online) Tersedia di: <http://tienadewi.blogspot.com/2013/07/pengertian-tanah-dan-lahan.html> (9 November 2020).

Hakim, Iqbal. "*Pengertian Data Primer*" (Online) Tersedia di: <https://insanpelajar.com/data-primer/>. Diakses pada tanggal 11 Juni 2021.

Handayani, Ade Mareta. Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Sewa Lapak. *Skripsi*. Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2019.

Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama. 2000.

Idri. *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Prenamedia Group. 2015.

Irwantokrc, Al-Jabari dan Penetapan Harga. (Online) Tersedia di: <http://irwanto.krc.blogspot.com/2015/04/at-tas-l-jabari-penetapan-harga-oleh.html?m=1>, diakses pada tanggal 29 april 2021.

Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame. 2015.

Karim, Helmi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1997.

Karim, Labib. *Fiqh muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1997.

Kartono, Kartini. *Pengantar Metode Riset*. Alimni Bandung. 1986.

Kuncoro, Mudrajad. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jogjakarta Erlangga. 2009.

Lubis, Suhrawardi K. dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. 2014.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. 2012.

Mas'adi, Ghuftron A. *Fiqh Muamalah Konstektual*. Jakarta: Grafindo Persada. 2002.

- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2013.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Depok: PT. Rajagrafindo Persada. 2018.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti. 2004.
- Monografi Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Bandar Lampung*, Dicatat tanggal 3 Mei 2021.
- Nasaiy, Imama. *Sunan Nasaiy*. Beirut: Dar al-Fikr. 1994.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Qusthoniah. "Tas'ir al-Jabari (Penetapan Harga oleh negara) Dalam Koridor Fiqh Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi" *Jurnal Syariah*, Vol. II No. II, Oktober 2014.
- Rahman, Afzalur. *Economic Doctrines Of Islam (Doktrin Ekonomi Islam)*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Riski. Pengertian Jasa. (online), Tersedia di: <https://www.cryptowi.com/pengertian-jasa/>. (16 Oktober 2020).
- Rofiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo. 2003.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2016.
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalian Indonesia. 2011.
- Sholihin, Bunyana. *Metodologi Penelitian Syariah*, Yogyakarta: Kreasi Total Media. 2018.
- SitorusP. Pengertian Usaha dan Pengusaha. (Online), Tersedia di: <http://idemotivasibisnis.blogspot.com/2015/09/apa-itu-usaha-pengusaha-dan-perusahaan.html> (16 Oktober 2020).
- Subekti, R. dan R. Tjiptrosudipyo. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Depok: PT. Rajagrafindo Persada. 2018.
- Sudiarti, Sri. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Sumatra Utara: Febi Uin-Su Press. 2018.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada. 2019.

Syafe'I, Rachat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2000.

Wawancara dengan Ibu Yulita (Pemilik Lahan). Tanggal 17 Mei 2021.

Wawancara dengan Ibu Par (Penyewa Lahan). Tanggal 18 Mei 2021.

Wawancara dengan Ibu Anti (Penyewa Lahan), Tanggal 18 Mei 2021.

Wawancara dengan Bapak Joni (Penyewa Lahan), Tanggal 19 Mei 2021.

Wawancara dengan Ibu Sari (Penyewa Lahan). Tanggal 19 Mei 2021.

Wawancara dengan Bapak Arya (Penyewa Lahan). Tanggal 19 Mei 2021.

Yufidia, "*Kaidah: Asal Setiap Muamalah adalah Adil dan Larangan Berbuat Zalim*" (Online), Tersedia di: <https://yufidia.com/2629-kaidah-asal-setiap-muamalah-adalah-adil-dan-larangan-berbuat-zalim.html>. Diakses pada tanggal 11 Juni 2021.

